

EXPOSÉ

**Gut aufgeteilte 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage in Graz-
Straßgang – ideal für Familien | 87 m² WF | 12 m² Süd-Balkon**

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	87 m ²
ZIMMER	4
HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	Ab sofort
BAUJAHR	1960
KAUFPREIS	€ 200.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



Alle weiteren Informationen zu diesem Objekt finden Sie auf unserer Website unter www.gersin.at !

OBJEKT-STANDORT

Hermann-Aust-Gasse 3
8054 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Süd-Balkon (ca. 12 m²)
- Parkplätze vorm Haus
- Separates WC
- Kellerabteil

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 28,13 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: B
- f_{GEE}: 0,85
- f_{GEE} Energieklasse: B

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine ca. 87 m² große 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses im Grazer Bezirk Straßgang. Das Gebäude wurde ca. 1960 errichtet und im Jahr 2017 umfassend thermisch saniert. Die Wohngegend ist besonders attraktiv für Familien, aber auch für Berufstätige im medizinischen Bereich, da sowohl das Gesundheitszentrum Graz Süd-West sowie das LKH Graz Standort Süd in wenigen Minuten mit dem Auto, dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist.

Hinweis: Auf der Wohnung liegt derzeit ein Sanierungsdarlehen, das von der kaufenden Partei übernommen werden muss. Die monatliche Rückzahlungsrate beträgt € 141,22, die Laufzeit läuft bis 31.10.2033.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung:

- **Vorraum:** Mit ausreichend Platz für eine Garderobe.
- **Küche:** Vom Vorraum aus gelangt man direkt in die voll ausgestattete Küche, die über ein praktisches Fenster verfügt.
- **WC:** Separates WC mit Fenster.
- **Badezimmer:** Ausgestattet mit Duschkabine, Waschbecken, Spiegel, Waschmaschinenanschluss, Fenster & Boiler.
- **3 Zimmer (14,31 m², 11,50 m², 10,08 m²):** Alle Zimmer sind getrennt begehbar, das größte Zimmer verfügt, ebenfalls wie das Wohnzimmer, direkten Zugang auf den Balkon.
- **Wohnzimmer (25,25 m²):** Großzügig geschnitten mit Zugang zum Balkon
- **Balkon (12 m²):** Südseitig ausgerichtet, ruhige Atmosphäre.

Zusätzliche Ausstattung:

- **Parkmöglichkeiten:** Bei der Liegenschaft befinden sich freistehende, nicht zugeordnete Parkplätze.
- **Kellerabteil:** Für zusätzlichen Stauraum.

Vorschreibung gesamt (inkl. USt.): € 639,39

Betriebskosten: € 189,85 | Reparaturrücklage: € 94,96

Heizung (Fernwärme): € 125,17 | Verwaltungskosten: € 40,40

Sanierungsdarlehen (Ratenzahlung): € 141,22

USt.: € 48,06

Strom extra.



LAGE

Die Wohnung bietet durch ihre Lage einen guten Anschluss an das Verkehrsnetz sowie an den öffentlichen Nahverkehr:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Diverse Supermärkte, Restaurants, Cafés, eine Tankstelle sowie auch diverse Arztpraxen befinden sich in der näheren Umgebung. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, erreichen Sie bequem zu Fuß oder in wenigen Minuten mit dem PKW.
- **Bildungseinrichtungen:** Die Volksschule „Jägergrund“ ist in weniger als 5 Minuten mit dem Auto erreichbar, fußläufig benötigt man etwa 15 Minuten. Hier befindet sich außerdem noch eine Mittelschule sowie die Polytechnische Schule Graz-Webling. Diverse Kindergärten und -krippen liegen ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:**
 - Die nächstgelegene Bushaltestelle „Graz Härter Straße“ ist nur ca. 4 Gehminuten entfernt.
 - Die Stadtbuslinie 31 bietet eine direkte Verbindung in die Innenstadt (Jakominiplatz, Uni Graz).
 - Die Linie 62 verbindet über den Hauptbahnhof bis zur WKO.
 - Der Bahnhof Graz-Webling ist ca. 5 Autominuten bzw. 15 Gehminuten entfernt – mit Anschluss an die S-Bahn-Linien S7 und S61, Richtung Graz Hauptbahnhof, Köflach und Deutschlandsberg.
- **Autobahnanbindung:** Die Auffahrt zur Pyhrn-Autobahn (A9) ist in nur ca. 5 Minuten mit dem Auto erreichbar.



„Wir nehmen uns Zeit für Ihre Anliegen und freuen uns auf Ihre Anfrage!“

Melanie Martischnig, BSc.

Tel.: +43 664 5649225

E-Mail: martischnig@gersin.at

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

www.gersin.at

GER SIN
Immobilien

#wirbewegenwohnen